AMÉNAGEMENT ET URBANISME

LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

INTRODUCTION

La mise en application du plan d'urbanisme et le contrôle du développement urbain au Québec ont, jusqu'à présent du moins, reposé essentiellement sur les normes contenues dans les règlements d'urbanisme. Ces normes se rapportent aux différentes affectations du sol déjà identifiées dans le plan d'urbanisme et ceci, pour l'ensemble du territoire municipal.

Or, sur certaines parties du territoire, il peut être difficile de déterminer à l'avance la position exacte des différentes utilisations possibles du sol, ainsi que les dispositions réglementaires associées à ces usages. De plus, lorsque la municipalité a déjà adopté une réglementation détaillée pour une zone, un promoteur immobilier n'est pas incité à trouver des conepts nouveaux d'aménagement et la municipalité peut difficilement échanger avec lui en vue de bonifier un projet qui répond déjà aux exigences strictes des règlements. Les dimensions créatrices et évolutives d'un projet de développement se trouvent ainsi réduites considérablement par une planification municipale trop détaillée et trop hâtive.

Afin de pallier à ces difficultés, une modification fut apportée, en juin 1987 à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le projet de loi 43. Cela, afin de permettre aux municipalités, sur certaines parties de leurs territoires, de remplacer le processus habituel de planification et de réglementation par une approche plus souple.

Cette nouvelle approche prévoit, notamment, la préparation par les promoteurs de «plans d'aménagement d'ensemble» ou «PAE» et l'évaluation de ces plans par la municipalité à partir de critères d'urbanisme préalablement énoncés.

Le présent document a pour but de décrire la problématique visée par cette approche, de présenter en termes généraux le processus de préparation et d'approbation des PAE, et de fournir des explications détaillées concernant les dispositions de la modification législative.

1. LA PROBLÉMATIQUE ET LES OBJECTIFS VISÉS PAR LA MODIFICATION LÉGISLATIVE

1.1 ÉVITER UNE PLANIFICATION DÉTAILLÉE TROP HÂTIVE

L'approche plan d'aménagement d'ensemble ou PAE trouve généralement son application dans les parties du territoire municipal vouées à un changement de vocation dans un avenir plus ou moins rapproché. Pensons, par exemple, aux zones périphériques d'extension urbaine, aux zones industrielles vétustes qui ne répondent plus aux besoins des entreprises modernes ou aux milieux naturels susceptibles d'accueillir des projets importants de villégiature.

Face à l'obligation de prévoir, dans le plan d'urbanisme, les affectations du sol pour la totalité du territoire municipal, certaines municipalités ont tenté de réaliser une planification détaillée, pour ces secteurs. Celle-ci peut, par la suite, s'avérer inadéquate lorsque la mise en valeur des secteurs concernés ne se réalise qu'après plusieurs années. Une révision de la planification initiale peut alors s'imposer avec l'obligation de modifier à nouveau le plan et les règlements d'urbanisme.

Pour pallier à ces inconvénients, un certain nombre de municipalités ont essayé d'introduire des techniques plus souples de contrôle tels le zonage RX et le zonage différé. Ces techniques permettent à la municipalité d'annoncer son intention de modifier ses règlements d'urbanisme, suite à l'approbation d'un «plan d'ensemble».

Toutefois, le recours à ces techniques ne reposait sur aucun pouvoir habilitant clair, et ce n'est qu'à partir d'une jurisprudence récente que les municipalités pouvaient commencer à cerner les possibilités et les limites de ce pouvoir.

Québec

Ainsi, un premier objectif dans la modification apportée à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme fut d'éviter une planification détaillée trop hâtive dans les parties du territoire où il est difficile de prévoir aujourd'hui avec exactitude la forme que pourrait prendre le développement futur.

1.2 FAVORISER UN ÉCHANGE ENTRE LES PROMOTEURS ET LA MUNICIPALITÉ

Dans le cas d'un projet qui est déjà conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, la municipalité doit émettre un permis lorsqu'un promoteur le demande. Il est donc difficile de proposer des changements qui ne sont pas visés par les dispositions actuelles des règlements.

Évidemment, lorsque l'implantation des services ou l'ouverture d'une rue publique est requise, la municipalité peut mieux déterminer le moment de réalisation d'un projet privé. De plus, l'approbation du plan de lotissement, lorsque requis, offre un certain contrôle de la forme de développement. Toutefois, il n'en demeure pas moins que la conformité aux règlements constitue le seul moyen d'influencer la forme et la qualité du projet.

Lorsqu'une modification aux règlements d'urbanisme est requise afin de permettre la réalisation d'un projet, la municipalité jouit d'une plus grande souplesse dans la détermination des caractéristiques des projets qui seront permis en vertu de la nouvelle réglementation. Le conseil municipal est souverain en ce qui concerne l'opportunité de faire une telle modification ainsi que son contenu.

Toutefois, il arrive fréquemment que le conseil fait face à un projet déjà très avancé dans sa conception et pour lequel une demande précise de modification réglementaire qui correspond aux caractéristiques de ce projet est déjà déposée. Le conseil ne fait que réagir à ces propositions plutôt que de définir lui-même ses objectifs et ses attentes. Dans les échanges avec le promoteur, la municipalité peut donc manquer de cohérence puisque sa position n'a pas fait l'objet d'analyses et de discussions internes au préalable.

1.3 REMPLACER LA CONFORMITÉ À DES NORMES RIGIDES PAR UN PROCESSUS D'ÉVALUATION À PARTIR DE CRITÈRES SOUPLES

L'approche réglementaire ne peut pas toujours garantir la qualité d'aménagement et de construction que les citoyens réclament de plus en plus. Bien qu'adéquate dans les projets de lotissement de dimensions standard et pour la construction de bâtiments simples, la réglementation peut plus difficilement être élaborée et appliquée à des projets mixtes, à des densités élevées et à des sites où l'intégration des constructions nouvelles au milieu bâti ou naturel est ardue.

Ainsi, en Amérique du Nord, on a de plus en plus recours à l'évaluation de projets à partir de critères qui concernent des aspects qualitatifs et esthétiques pour lesquels il est difficile de définir des normes précises.

Cette approche ne préconise pas un retour à des décisions discrétionnaires et sans balises qui ont déjà caractérisé la pratique de l'urbanisme. Au contraire, nous recherchons un cadre où la municipalité peut exprimer de façon claire, ses intentions à l'égard de la forme que peut prendre le développement des différentes parties de son territoire. Néanmoins, cet énoncé peut s'articuler autour d'objectifs et de critères souples plutôt que de normes rigides.

1.4 ASSURER LE RESPECT D'UN PLAN QUI FAIT CONSENSUS

Déjà, dans bon nombre de municipalités, il y a discussion et négociation avec les promoteurs avant de procéder à une modification aux règlements d'urbanisme. Or, les projets construits ne ressemblent pas toujours à ceux qui ont fait l'objet des discussions. Bien que la municipalité et le promoteur peuvent s'entendre sur les caractéristiques du projet et ceci, à partir de plans, de maquettes et de descriptions qualitatives, les dispositions réglementaires adoptées lors de la modification n'arrivent pas toujours à traduire avec fidélité ces caractéristiques.

Il arrive donc que suite à un changement de promoteur ou dans le marché, le projet réalisé est tout autre que celui qui a été discuté, tout en restant conforme aux nouvelles dispositions réglementaires. Puisqu'on ne peut pas obliger le respect d'un plan qui a déjà fait consensus, la conformité aux règlements constitue la seule garantie de la qualité de réalisation.

2. L'APPROCHE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'approche plan d'aménagement d'ensemble vise à pallier aux difficultés et à répondre aux objectifs décrits ci-haut. Mentionnons, tout de suite, que cette approche n'est pas appropriée pour l'ensemble du territoire municipal.

Dans les secteurs existants ainsi que dans les nouveaux secteurs où les caractéristiques souhaitées pour le développement futur sont bien arrêtées; l'approche conventionnelle qui comprend la définition des affectations du sol dans le plan d'urbanisme et l'adoption de dispositions normatives dans les règlements d'urbanisme continue à trouver son application. Lorsqu'il s'agit d'une partie du territoire où une planification détaillée par la municipalité s'avère importante, notamment lorsque des travaux municipaux sont prévus, l'élaboration d'un «programme particulier d'urbanisme (PPU)» peut être indiquée.

Par contre, dans les secteurs où un changement de vocation est prévu dans un avenir plus ou moins rapproché et sans pour autant que les caractéristiques exactes de l'utilisation du sol puissent déjà être définies, l'approche PAE peut offrir la plus grande souplesse requise.

Ainsi, l'introduction de nouvelles dispositions dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet aux municipalités, dans des parties du territoire municipal délimitées à l'avance et spécifiques, d'identifier de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement de ces aires. Cela, sans pour autant se voir dans l'obligation d'entreprendre immédiatement une planification détaillée des affectations du sol, du réseau routier, des infrastructures, etc. Cette planification et la modification des règlements d'urbanisme qui la traduira, ne viendront qu'au moment où les propriétaires du territoire concerné souhaiteront mettre en valeur leurs propriétés. Ces derniers devraient alors préparer un PAE pour tout le territoire et faire approuver ce plan par la municipalité. Ensuite, le plan

sera intégré aux règlements d'urbanisme afin de consacrer le changement de vocation.

On distingue donc l'approche PAE de celle des «opérations d'ensemble» ou des «projets intégrés», telle qu'utilisée dans certaines municipalités. Cette dernière approche s'applique généralement à des projets spécifiques d'un ou de plusieurs bâtiments et requiert l'approbation de plans d'implantation, d'élévation ou de perspective lors d'une demande de permis. Il s'agit donc de conditions qui s'ajoutent au respect des dispositions réglementaires déjà en vigueur; une modification aux règlements d'urbanisme n'est donc pas requise. Il faut souligner, toutefois, que cette pratique ne repose pas sur un pouvoir habilitant bien précis.

Par opposition, la production d'un PAE constitue une **condition préalable** à la modification des règlements d'urbanisme. Rappelons que la décision de modifier les règlements relève du conseil municipal et que même si la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne prévoit pas de procédure pour «une demande de modification des règlements», les municipalités reçoivent périodiquement de telles demandes de façon informelle. Avec la modification législative, le conseil municipal peut, avant d'entreprendre une modification de ses règlements d'urbanisme, s'assurer que cette modification s'inscrit dans un processus de planification, en exigeant du requérant la préparation d'un PAE.

Le PAE est un plan détaillé qui illustre les utilisations du sol, les voies de circulation, l'implantation au sol de bâtiments, l'aménagement des accès et des stationnements, l'aménagement paysager, le drainage, etc. Il peut être accompagné de plans et élévations de bâtiments et de constructions ainsi que d'informations quantitatives relatives aux superficies, aux hauteurs et aux autres dimensions des éléments illustrés dans le plan.

Plusieurs de ces éléments, qui concernent l'architecture des bâtiments et l'aménagement des terrains, peuvent difficilement faire l'objet de la réglementation d'urbanisme traditionnelle. Or, l'intégration du plan lui-même dans les règlements offre un contrôle plus complet qui peut être particulièrement important dans les cas de développement intensif (ex.: les usages multiples, les densités fortes, les problèmes d'harmonisation avec les usages adjacents, etc.) ou en raison des caractéristiques et contraintes particulières du territoire en question (ex.: les milieux naturels à protéger, les difficultés d'aménagement causées par la topographie, etc.).

De plus, le PAE doit être préparé pour l'ensemble du territoire délimité plutôt que pour les seuls terrains requis pour un développement ponctuel. Cette obligation évite le développement «à la pièce» et contribue à une plus grande cohérence dans la planification du réseau routier, des infrastructures et équipements, des espaces verts, etc.

Ainsi, le recours à l'approche PAE dans certaines parties du territoire municipal offre plusieurs avantages:

— Identifier clairement les parties du territoire vouées au développement à moyen terme;

— Assurer une planification adéquate dans ces parties du territoire, mais seulement lorsque leur mise en valeur est imminente;

— Permettre à la municipalité de fixer les paramètres généraux de développement **avant** de recevoir des propositions de modification des règlements de la part des propriétaires;

— Remplacer la conformité à des normes rigides par l'évaluation des propositions à partir de critères souples;

— Permettre à la municipalité de fixer des conditions quant aux responsabilités pour la réalisation et le financement des infrastructures et équipements;

— Offrir un meilleur contrôle de la qualité de réalisation compte tenu de l'obligation de respecter intégralement le PAE.

DANS UNE ZONE VISÉE, L'ÉLABORATION ET L'APPROBATION D'UN PAE CONSTITUENT UNE ÉTAPE PRÉALABLE À LA MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

3. LA MISE EN OEUVRE DE L'APPROCHE PAE

Avant de pouvoir exiger la préparation d'un PAE, une municipalité doit adopter un règlement-cadre et peut inclure des dispositions qui y ont trait dans son plan d'urbanisme. On peut identifier trois grandes étapes dans cette démarche, soit:

1. La délimitation dans le plan d'urbanisme des aires d'aménagement où l'approbation d'un PAE est requise (facultative).

2. L'adoption du règlement sur les PAE qui comprend notamment:

   — Les zones où le PAE est requis;

   — Les usages et densités applicables;

   — Les critères d'évaluation des PAE.

3. La consultation et l'entrée en vigueur du règlement.

3.1 LA DÉLIMITATION FACULTATIVE DANS LE PLAN D'URBANISME

«Article 84: Un plan d'urbanisme peut comprendre:

7° la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble conformément aux articles 145.9 à 145.14.»

L'identification des parties du territoire vouées à un changement de vocation peut se faire lors de l'élaboration ou de la modification du plan d'urbanisme. Par exemple, l'approche PAE peut être appropriée dans les «aires d'aménagement» suivantes:

— Les nouveaux quartiers résidentiels à développer en périphérie;

— Les milieux bâtis voués à un changement de fonction (ex.: les zones industrielles vétustes, les grandes propriétés des communautés religieuses, les parties du centre des affaires pouvant accueillir une densité accrue);

— Les zones assujetties à des contraintes particulières où l'autorisation de la construction nécessite des mesures appropriées de protection (ex.: les zones inondables, les zones de glissements de terrain, etc.);

— Les milieux naturels pouvant accueillir des projets de villégiature ou de loisirs lorsque des mesures adéquates de protection sont assurées (ex.: les zones lacustres).

Comme nous l'avons mentionné, la municipalité n'est pas dans l'obligation, à cette étape, d'arrêter les caractéristiques précises de ce développement futur. Elle peut simplement délimiter, dans son plan d'urbanisme, les aires d'aménagement pouvant faire l'objet de PAE. Une telle délimitation signifie son intention de se doter, pour ces parties du territoire, d'une planification détaillée à une étape ultérieure grâce à la préparation d'un PAE par les promoteurs. La vocation éventuelle de ces aires peut également être décrite dans le plan d'urbanisme afin d'exprimer clairement les orientations retenues pour le développement futur du territoire.

Cette délimitation d'aires de PAE dans le plan d'urbanisme est, en quelque sorte, le pendant de la délimitation «d'aires pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU)» (article 84, 6°). Rappelons que le PPU est un outil de planification détaillée pour un secteur (les affectations du sol, les densités, la localisation des voies de circulation, etc.) assorti d'un programme d'interventions municipales (les travaux, les acquisitions d'immeubles, les programmes d'assistance financière, etc.). Par contre, à la différence du PAE, la mise en œuvre du PPU requiert l'adoption de dispositions réglementaires qui traduisent les orientations retenues pour les interventions privées (les usages, les densités, les normes d'implantation, etc.).

De plus, le PPU est préparé par la municipalité elle-même, tandis que le PAE est préparé par les promoteurs désireux de voir modifier les règlements d'urbanisme.

Dans la mesure où la municipalité souhaite réaliser elle-même la planification détaillée, mais à une étape ultérieure, elle aura intérêt à recourir à l'approche PPU plutôt qu'à celle du PAE.

L'identification dans le plan d'urbanisme d'aires de PAE (ou de PPU) ne soustrait pas la municipalité à son obligation de définir des affectations du sol autorisées entre-temps, non plus que de définir les dispositions réglementaires connexes. Par contre, dans les aires de PAE, la municipalité cherchera à limiter les projets ponctuels qui, à court terme, risquent de compromettre un éventuel développement intégré. Il ne s'agit pas d'un «gel» de toute nouvelle activité dans ces parties du territoire, mais plutôt d'une limitation des usages nouveaux nécessitant la construction de bâtiments permanents.

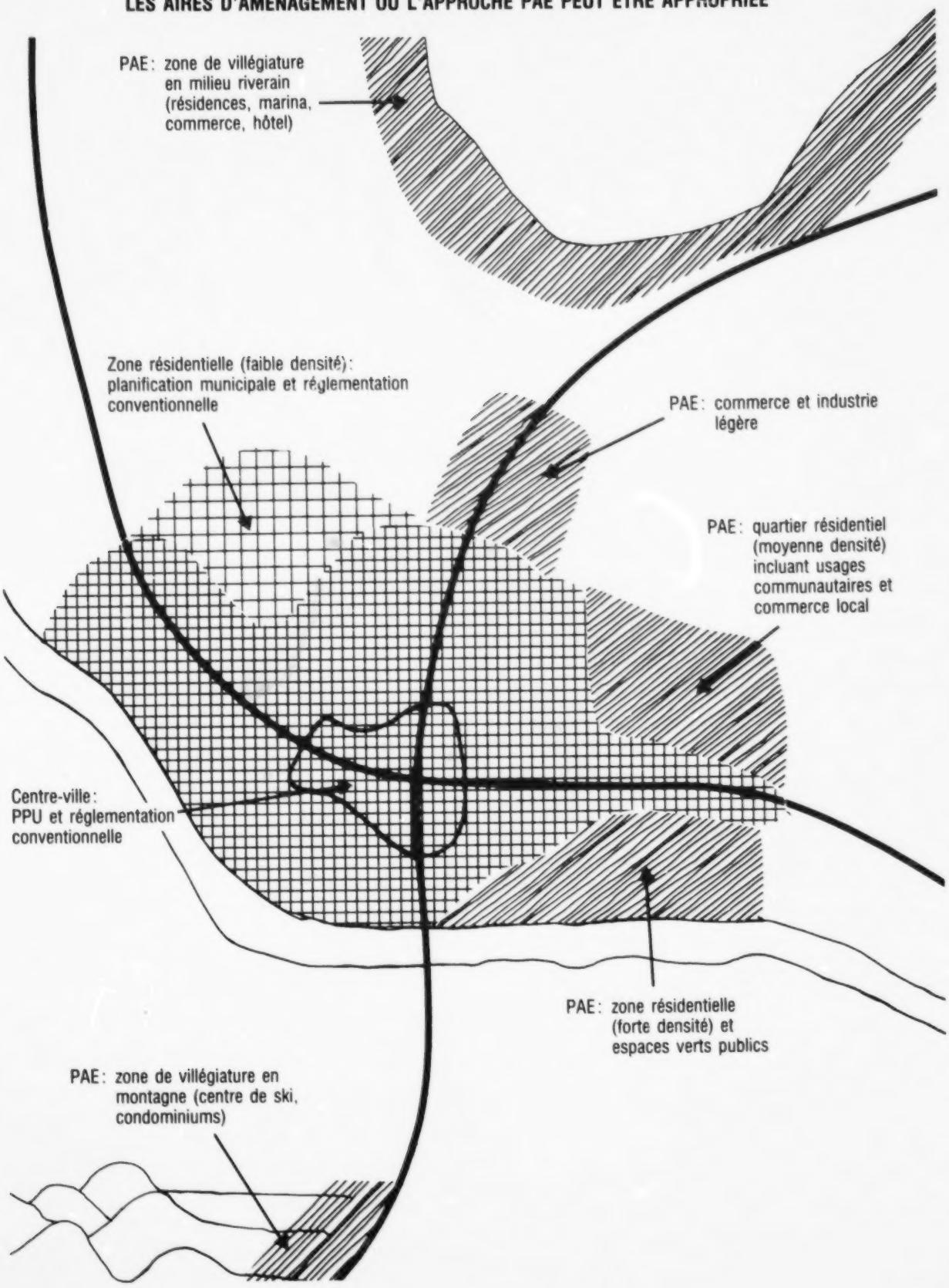
Ainsi, la municipalité peut adopter des dispositions dans son plan et ses règlements d'urbanisme pour la période qui précède l'élaboration d'un PAE permettant des usages extensifs tels l'habitation à très faible densité, les loisirs de plein air, l'agriculture, etc. Lorsqu'on souhaite faire appel à l'approche PAE dans le cadre du redéveloppement d'un secteur déjà construit, la modification des règlements d'urbanisme en vigueur peut s'avérer nécessaire afin de limiter l'envergure des projets possibles avant la préparation d'un PAE.

De plus, le recours aux conditions prévues à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet d'empêcher toute construction en l'absence des services d'aqueduc et d'égouts et d'une rue publique adjacente.

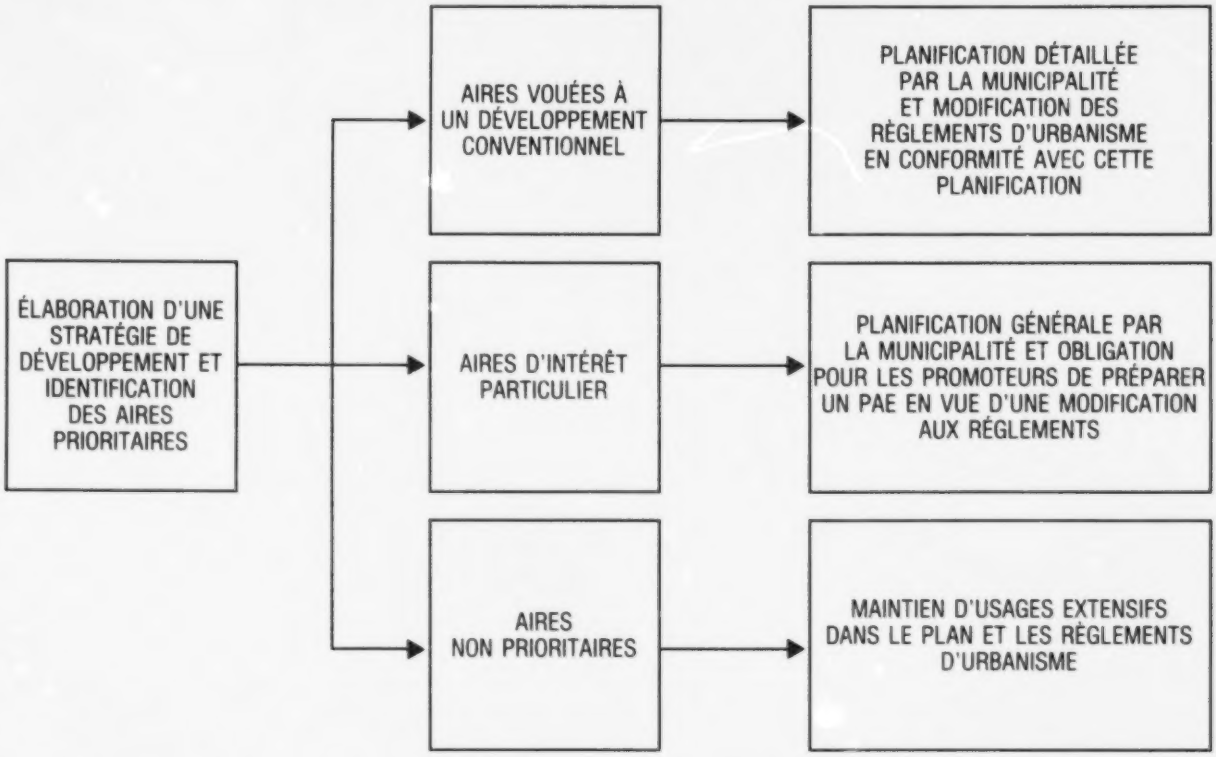
Grâce à ces dispositions dans son plan et ses règlements d'urbanisme, la municipalité peut, dans les zones de PAE, limiter la construction de projets importants sans pour autant empêcher toute utilisation à des fins économiques, ce qui constituerait une forme d'expropriation déguisée.

Enfin, rappelons que la délimitation des aires de PAE dans le plan d'urbanisme est facultative. Ainsi, une municipalité peut se prévaloir de l'approche PAE dès l'entrée en vigueur du règlement-cadre sur les PAE, selon la procédure décrite ci-après et ceci, sans modification du plan d'urbanisme. Néanmoins, l'inclusion dans le plan d'urbanisme des aires où le PAE est requis ainsi que le contenu du PAE déjà accepté est souhaitable, par exemple lors de la révision périodique du plan.

LES AIRES D'AMÉNAGEMENT OÙ L'APPROCHE PAE PEUT ÊTRE APPROPRIÉE



LE PAE: UN OUTIL DE PLANIFICATION DANS LES AIRES D'AMÉNAGEMENT D'INTÉRÊT PARTICULIER



3.2 ADOPTION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

«Article 145.9: Le conseil d'une municipalité où un comité consultatif d'urbanisme a été constitué peut adopter un règlement qui lui permet d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone.»

«Article 145.10 Le règlement prévu à l'article 145.9 doit:

1° indiquer la zone à l'égard de laquelle une modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble;

2° spécifier, pour cette zone, les usages et les densités d'occupation du sol applicables à un plan d'aménagement d'ensemble;

3° établir la procédure relative à une demande de modification des règlements d'urbanisme lorsque la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise;

4° prescrire les éléments qu'un plan d'aménagement d'ensemble doit représenter et les documents qui doivent l'accompagner;

5° déterminer les critères suivants lesquels est faite l'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble.»

L'adoption du règlement sur les PAE constitue une étape préalable permettant à la municipalité d'assujettir une demande de modification des règlements d'urbanisme dans certaines zones, à la production et à l'approbation d'un PAE. Sans pour autant établir une procédure formelle à l'égard de telles demandes de modification des règlements, l'article 145.9 stipule que la préparation d'un PAE est requise avant que le conseil prenne en considération ces demandes.

Une deuxième condition préalable au recours à l'approche PAE a trait à l'existence d'un comité consultatif d'urbanisme. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme attribue à ce comité un rôle de groupe-aviseur en matière d'urbanisme[1] auprès du conseil municipal.

De plus, les dispositions spécifiques concernant les PAE prévoient la participation du comité consultatif d'urbanisme à l'évaluation de chaque PAE (article 145.12).

---

1 Voir le document «Le comité consultatif d'urbanisme» dans la même collection.

Le contenu du règlement sur les PAE **doit** inclure les cinq éléments décrits ci-après.

Les zones où le PAE est requis

Le règlement doit délimiter les zones où la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise avant toute modification des règlements d'urbanisme.

Lorsque la municipalité a défini, dans son plan d'urbanisme, des «aires d'aménagement pouvant faire l'objet de PAE», les zones définies dans le règlement sur les PAE doivent correspondre à ces aires.

Précisons que la signification de «zone» dans le contexte des zones de PAE est différente de celle relative aux zones définies dans le règlement de zonage. Ces dernières constituent des unités territoriales et les dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme doivent s'appliquer de façon uniforme à l'intérieur de chaque zone (ex.: les usages permis, les normes d'implantation). Par opposition, les zones de PAE constituent des unités de planification pouvant comprendre plusieurs usages ainsi que des approches différentes à l'égard de l'implantation des bâtiments, l'aménagement des terrains, etc.

Le PAE est à la fois un outil de planification d'une partie du territoire et un outil de contrôle grâce à son intégration aux règlements d'urbanisme. Son territoire d'application est donc une zone entière plutôt qu'un site particulier. Ainsi, dans la pratique canadienne et américaine, on distingue la planification par «planned unit development (PUD)» du contrôle de l'implantation des bâtiments grâce au «site plan control».

La superficie d'une zone de PAE est donc comparable à celle d'une ou de plusieurs zones conventionnelles du plan de zonage. Il est également important que la délimitation des zones de PAE tienne compte des composantes du territoire qui déterminent la forme du développement, par exemple, la topographie, les bassins de drainage, les sols, la capacité de déserte routière et les infrastructures d'aqueduc et d'égouts.

De plus, la délimitation des zones doit également prendre en considération les limites de la propriété foncière afin de faciliter la collaboration des divers propriétaires susceptibles de participer à l'élaboration de chaque PAE. Compte tenu de l'obligation d'élaborer un PAE pour l'ensemble de la zone, il peut être avantageux de créer plusieurs zones au lieu d'une seule zone plus étendue. En contrepartie, ce découpage ne doit pas engendrer la création de zones de taille trop restreinte, ce qui constituerait une forme de zonage parcellaire («spot-zoning»).

Les dimensions des zones peuvent donc varier d'une municipalité à une autre et, dans cette optique, les dispositions de la loi ne spécifient pas des superficies minimales (ou maximales) requises afin de recourir à cette approche.

Les usages et les densités applicables

Le plan et les règlements d'urbanisme en vigueur spécifient les usages et les densités autorisés avant la production d'un PAE. Mais, afin d'informer des promoteurs de la vocation ultérieure de la zone, le règlement sur les PAE doit spécifier les usages et densités éventuels suite à la modification des règlements d'urbanisme. Par exemple, dans une zone périphérique où la réglementation actuelle permet l'agriculture ainsi que l'habitation à très faible densité et sans services, le règlement sur les PAE pourrait indiquer que la municipalité entrevoie le développement d'un quartier résidentiel complet avec l'habitation à faible, moyenne et forte densité, le commerce de quartier, les espaces verts, les équipements récréatifs, etc.

Toutefois, ces usages et densités futurs ne seront pas localisés sur plan ni quantifiés sous forme de superficies; cette planification étant différée jusqu'au moment de la production du PAE.

La procédure

En plus des étapes prévues par la loi, la municipalité peut identifier le fonctionnaire à qui le PAE doit être transmis, la possibilité de soumettre un avant-projet, les mécanismes supplémentaires de consultation, etc.

Les éléments du plan et les documents d'accompagnement

Il s'agit d'abord des éléments devant paraître sur le plan, tels que les affectations du sol, les densités, le réseau routier, l'emplacement approximatif des bâtiments, l'aménagement paysager, etc. L'échelle du plan peut également être spécifiée. En ce qui concerne les documents accompagnant le plan, ceux-ci peuvent inclure des plans et élévations des bâtiments, le bordereau des superficies, la description des plantations à réaliser, etc.

Chaque municipalité peut définir le niveau de détail qu'elle souhaite dans les PAE, compte tenu des zones concernées et de ses préoccupations. Évidemment, il doit exister une relation étroite entre les éléments du plan demandés et les critères d'évaluation puisque le plan doit contenir l'ensemble des éléments nécessaires à cette évaluation.

Les critères d'évaluation

L'énumération des critères dans le règlement a deux buts:

— Énoncer clairement pour les éventuels promoteurs susceptibles de préparer un PAE pour une zone donnée, les attentes de la municipalité concernant la nature et les caractéristiques souhaitées du développement (ces critères s'ajoutent à l'identification des usages et densités en vertu du 2° alinéa de l'article 145.10).

— Fournir à l'avance les critères qui serviront à l'évaluation par les services techniques, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil de chaque PAE.

Ces critères doivent comprendre tous les aspects que la municipalité considère comme importants (ex.: la conservation d'un boisé existant, la séparation des usages incompatibles, la protection des droits de vue et d'ensoleillement, les matériaux de revêtement à privilégier).

Ces critères peuvent être exprimés sous forme d'objectifs qualitatifs à rencontrer (ex.: les espaces verts devraient être intégrés à un réseau de voies piétonnières) ou d'objectifs quantitatifs (ex.: au moins 40 % de la superficie boisée devrait être conservée).

De plus, certaines normes utilisées dans d'autres zones ou dans l'ensemble du territoire municipal peuvent s'appliquer dans les zones de PAE (ex.: le nombre d'espaces de stationnement requis pour chaque usage).

EXEMPLES DES ÉLÉMENTS QUE PEUT REPRÉSENTER UN PAE

UN PAE POUR UN QUARTIER RÉSIDENTIEL DE MOYENNE DENSITÉ	UN PAE POUR UNE ZONE DE VILLÉGIATURE EN BORDURE D'UN LAC (CONDOMINIUMS, MARINAS, COMMERCES, HÔTELS)	UN PAE POUR LE REDÉVELOPPEMENT MULTIFONCTIONNEL DES PROPRIÉTÉS D'UNE COMMUNAUTÉ RELIGIEUSE AU CENTRE-VILLE
• Lotissement proposé • Espaces verts • Réseau piétonnier • Réseau routier • Aires de stationnement	• Lotissement proposé • Servitudes d'accès public aux rives • Réseau piétonnier • Réseau routier • Aires de stationnement	• Lotissement proposé • Espaces verts • Réseau piétonnier • Réseau routier • Aires de stationnement • Aires de livraison
• Voies de circulation véhiculaire sur les terrains privés (incluant les véhicules d'urgence)	• Voies de circulation véhiculaire sur les terrains privés (incluant les véhicules d'urgence)	• Voies de circulation véhiculaire sur les terrains privés (incluant les véhicules d'urgence) • Modifications requises au réseau routier existant
• Ruissellement des eaux de surface et emplacement des bassins de rétention	• Pentes	
• Localisation des réseaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution	• Localisation des réseaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution	• Localisation des réseaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution
• Localisation et utilisation des bâtiments	• Localisation et utilisation des bâtiments et des parties de bâtiments (superficies)	• Localisation et utilisation des bâtiments et des parties de bâtiments (superficies)
• Hauteur des bâtiments	• Plans de masse des bâtiments • Plans d'élévation des bâtiments	• Plans de masse des bâtiments • Plans d'élévation • Plans de masse des bâtiments adjacents • Identification des principaux matériaux de revêtement extérieur
	• Aménagement paysager des terrains • Boisés existants à conserver • Aires de plage • Quais et rampes de mise à l'eau • Aire de remisage des embarcations	• Aménagement paysager des terrains
• Nombre d'habitations	• Bordereau des superficies de plancher par usage	• Bordereau des superficies de plancher par usage
• Valeurs foncières anticipées		• Analyse d'ombragement • Analyse des percées visuelles

Il est à noter que les critères peuvent se rapporter à des aspects pouvant difficilement faire l'objet de dispositions normatives dans les règlements de zonage, de lotissement et de construction (ex.: la protection des vues, la qualité de l'aménagement paysager).

L'élaboration des critères d'évaluation est peut-être l'aspect à la fois le plus important et le plus délicat dans la mise en œuvre de l'approche PAE. La municipalité doit entreprendre une bonne réflexion quant à la forme et aux caractéristiques souhaitées pour le développement dans la zone.

À bien des égards, cette réflexion est comparable à celle requise lors de l'adoption ou la modification du plan et des règlements d'urbanisme. Dans les deux cas, la municipalité doit d'abord analyser les possibilités et les contraintes associées à la mise en valeur du secteur. À partir de ces analyses et de ses orientations plus globales pour le développement futur de son territoire, elle peut arrêter les grandes lignes de ce développement.

Jusqu'à cette étape, la démarche de planification pour une zone de PAE est semblable à celle utilisée ailleurs sur le territoire municipal. Les étapes subséquentes diffèrent toutefois, puisqu'au lieu de définir des affectations précises du sol et des densités ainsi que des normes de lotissement, de zonage et de construction connexes, l'approche PAE se limite à la définition de critères d'évaluation qui serviront à l'évaluation des plans préparés subséquemment par les promoteurs. La municipalité peut donc s'attarder aux objectifs recherchés plutôt qu'aux moyens techniques pour y arriver.

À titre d'exemple, la municipalité peut identifier, parmi les critères d'évaluation d'un projet résidentiel, la protection de droits de vue et la création d'espaces extérieurs privés. Or, le choix des moyens, permettant d'atteindre ces deux objectifs, tels la distance de séparation entre les habitations, l'emplacement des fenêtres et portes, la construction de clôtures ou la plantation de haies, etc., est laissé au promoteur. La municipalité doit, toutefois, évaluer la pertinence des moyens retenus par rapport aux critères fixés dans le règlement.

Une discussion concernant les évaluations appropriées aux différents types de projets fera l'objet de documents subséquents. Nous pouvons cependant conclure avec un exemple de critères applicables à une zone de PAE où les affectations du sol et les densités identifiées par la municipalité incluent l'habitation à faible et moyenne densité, le commerce de quartier, les espaces verts et les écoles. Pour cette zone, on pourrait retrouver les critères d'évaluation du PAE suivants:

— Les usages commerciaux devraient être localisés le long des voies principales et séparés des usages résidentiels par un écran visuel;

— Les habitations à moyenne densité ainsi que l'école devraient être localisées à proximité des espaces verts;

— L'orientation des bâtiments et des rues devrait favoriser l'ensoleillement des espaces privés extérieurs et l'exploitation énergétique du rayonnement solaire;

LES OUTILS DE LA MISE EN OEUVRE DE L'APPROCHE PAE

LE PLAN D'URBANISME

- **Doit** comprendre les affectations du sol et les densités prévues avant l'approbation d'un PAE.
- **Peut** comprendre la délimitation des «aires de PAE» ainsi qu'une description des orientations retenues pour leur mise en valeur.

LES RÈGLEMENTS DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION

- **Doit** comprendre les dispositions conformes aux affectations et aux densités du plan d'urbanisme et qui demeurent en vigueur jusqu'à l'approbation d'un PAE.

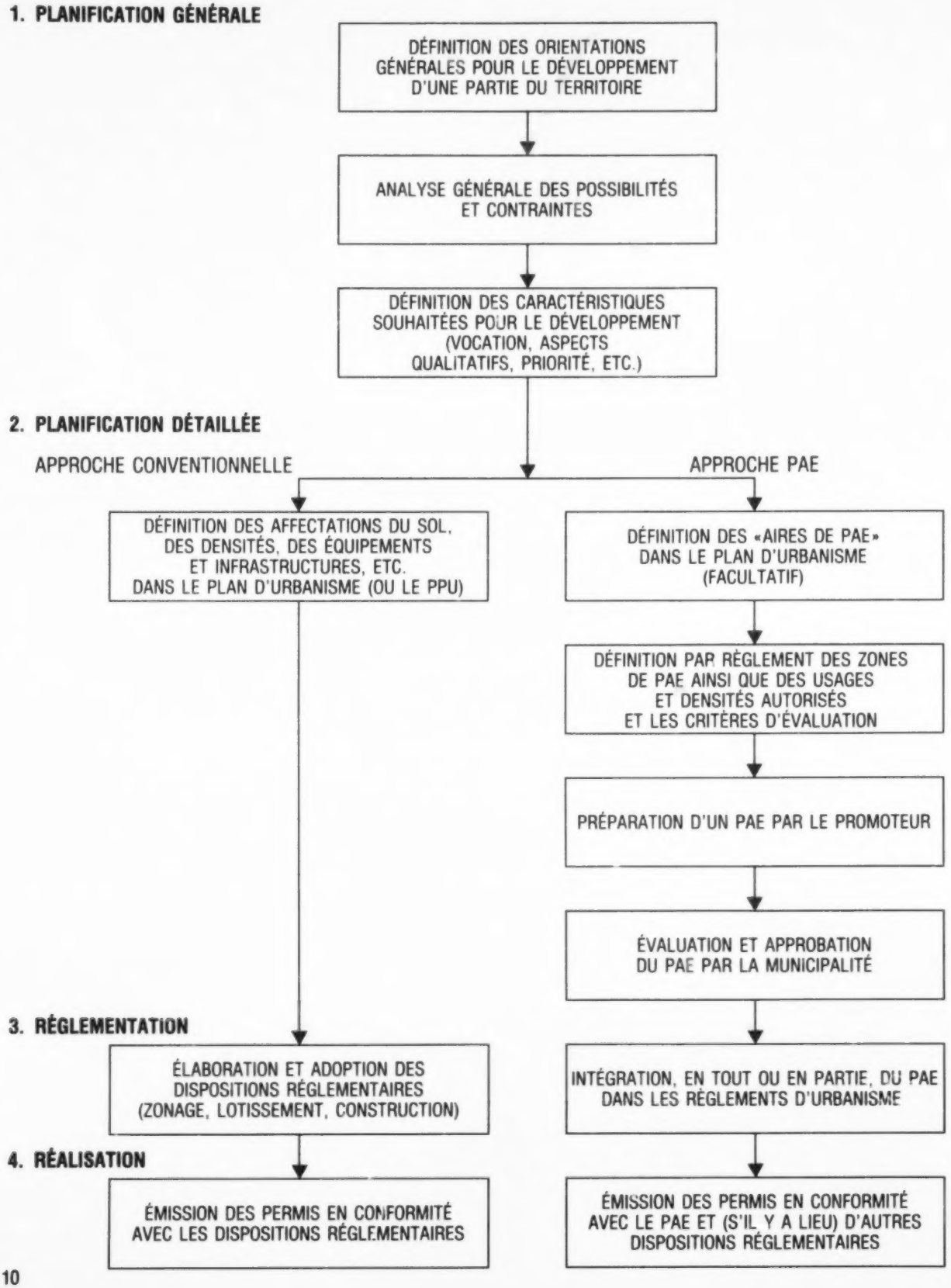
LE RÈGLEMENT ADOPTÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 116

- **Peut** établir des conditions limitant le développement dans les zones de PAE.

LE RÈGLEMENT SUR LES PAE

- **Doit** définir:
  - les zones où le PAE est requis;
  - les usages et densités applicables;
  - la procédure d'approbation d'un PAE;
  - les éléments qu'un PAE doit représenter;
  - les critères d'évaluation.

COMPARAISON ENTRE L'APPROCHE CONVENTIONNELLE À LA PLANIFICATION ET À LA RÉGLEMENTATION ET CELLE DU PAE



— La hiérarchie des voies de circulation devrait distinguer les rues collectrices des rues locales, et l'utilisation des boucles et des culs-de-sac devrait décourager la circulation de passage;

— Les espaces verts devraient être intégrés à un réseau de voies piétonnières;

— Pour chaque habitation unifamiliale, un espace privé extérieur d'au moins 42 m^2 devrait être aménagé et pour chaque habitation multifamiliale, un balcon ou une terrasse d'au moins 6 m^2;

— Au moins 40 % des arbres existants dans la zone devraient être conservés;

— Les espaces de stationnement pour les usages commercial et institutionnel devraient respecter les normes du règlement de zonage et devraient être séparés de la rue et des usages adjacents par un écran visuel.

3.3 L'ADOPTION DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

«Article 145.11 Le règlement adopté en vertu de l'article 145.9 doit être soumis à consultation selon les articles 124 à 130.»

La délimitation de zones de PAE ainsi que l'énoncé des grands paramètres du développement futur de ces zones dans le règlement municipal sur les PAE, ont des implications importantes pour les propriétaires actuels et éventuels dans ces zones ainsi que pour l'ensemble des citoyens concernés. Pour cette raison, le règlement est soumis à la consultation de l'ensemble des citoyens. Lorsque ce règlement est adopté en même temps que le plan ou les règlements d'urbanisme, celui-ci peut faire l'objet d'une consultation unique.

4. LA PRÉPARATION ET L'APPROBATION DE CHAQUE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Une fois le règlement sur les PAE en vigueur, la municipalité peut recevoir les PAE à l'appui de demandes de modifications aux règlements d'urbanisme. (Rappelons, toutefois, que la municipalité doit continuer à accorder des permis à l'égard des projets conformes à la réglementation déjà en vigueur).

On peut identifier quatre grandes étapes dans la préparation et l'approbation des PAE, soit:

1. La préparation d'un PAE pour une zone visée par le règlement.
2. L'avis du comité consultatif d'urbanisme.
3. L'approbation par le conseil du PAE.
4. L'adoption par le conseil du règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE, incluant la consultation et l'approbation du règlement par les citoyens.

4.1 LA PRÉPARATION DU PAE

Comme nous l'avons mentionné, le recours au PAE laisse aux propriétaires de la zone visée le soin de préparer le plan. Évidemment, lorsqu'il existe plusieurs propriétaires dans cette zone, une collaboration entre eux s'avère essentielle lors de l'élaboration et de l'approbation du PAE.

Il revient à chaque conseil municipal de s'assurer que le PAE reflète un consensus des propriétaires de la zone, bien que l'unanimité ne soit pas essentielle. La municipalité peut faciliter la réalisation d'un PAE par exemple, par une assistance aux propriétaires afin de réaliser un remembrement des terrains.

Comme nous l'avons déjà mentionné, la délimitation des zones de PAE par la municipalité devrait tenir compte des limites de la propriété foncière. Cela, afin de faciliter la collaboration entre les propriétaires dans la préparation d'un PAE, et dans le partage des coûts associés à la préparation et à la mise en œuvre du plan.

Rappelons, néanmoins, que le processus de consultation et d'approbation lors de la modification aux règlements d'urbanisme afin d'intégrer un PAE, offre à **tous** les propriétaires de la zone la possibilité de se prononcer.

Enfin, les dispositions de la loi ne sont pas limitatives quant aux qualités des personnes pouvant présenter un PAE; il peut s'agir par exemple, de propriétaires ou de promoteurs qui détiennent une option d'achat.

Le contenu du PAE doit respecter les dispositions du règlement-cadre. Ainsi, tous les éléments requis par ce règlement doivent paraître sur le plan (ex.: les utilisations du sol, l'implantation des bâtiments, les accès et stationnements, l'aménagement paysager, etc.). Lorsque le règlement le prévoit, les plans et élévations des bâtiments, ainsi que des informations quantitatives, doivent faire partie de la demande.

Le règlement-cadre spécifie également la procédure à suivre pour la présentation de la demande (ex.: le nombre de copies requises, le fonctionnaire désigné pour recevoir la demande). Ce dernier doit s'assurer que toutes les informations requises sont incluses dans la demande. De plus, il doit vérifier si les dispositions du règlement sur les PAE sont respectées, notamment en ce qui concerne les usages et densités. Par exemple, si dans une zone où les usages possibles dans le PAE comprennent l'habitation multifamiliale de moyenne et haute densité, une proposition pour un développement unifamilial de faible densité ne sera pas recevable.

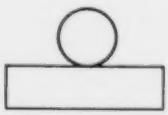
Selon la procédure établie dans le règlement, les commentaires de certains services municipaux à l'égard de chaque PAE peuvent être requis afin d'éclairer la décision du conseil municipal.

4.2 L'AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme confère au comité consultatif d'urbanisme un rôle important en tant qu'aviseur du conseil en matière d'urbanisme. En collaboration avec les services techniques ou dans les municipalités qui n'en seraient pas pourvues, les membres du comité consultatif d'urbanisme peuvent développer une expérience considérable dans l'évalua-

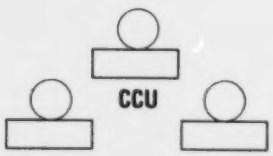
PRÉPARATION ET APPROBATION DE CHAQUE PAE

1. PRÉPARATION DU PAE PAR UN OU PLUSIEURS PROMOTEURS



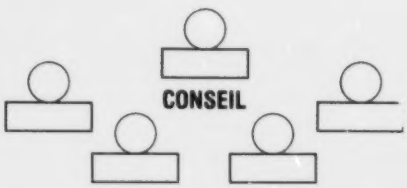
demande de modification et transmission du PAE

2. AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



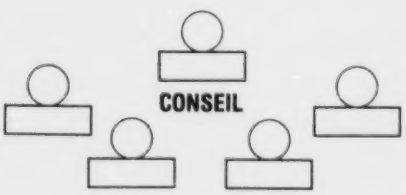
avis au conseil

3. APPROBATION PAR LE CONSEIL

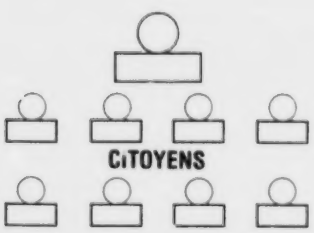


résolution

4. MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

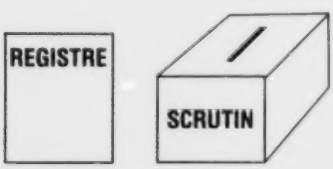


adoption du projet de règlement



consultation

adoption du règlement



approbation

confirmation de la conformité au schéma par la MRC

entrée en vigueur

tion des PAE. Dans cette optique, l'existence d'un tel comité constitue une condition préalable pour une municipalité qui souhaite se prévaloir de l'approche PAE. Rappelons que cette même condition existe dans le cas d'une autre technique qui requiert l'évaluation de situations spécifiques, soit la dérogation mineure.

Les dispositions relatives au PAE ne précisent pas de modalités spécifiques pour la consultation par le conseil du comité consultatif d'urbanisme. Toutefois, il est souhaitable que le comité prépare à l'intention du conseil un avis écrit relatif à chaque PAE. Dans cet avis, le comité recommande l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un PAE et il peut également suggérer des conditions d'approbation d'un PAE, telles que décrites ci-après. Évidemment, les critères d'évaluation fixés par le règlement-cadre servent rigoureusement de base à cette évaluation par le comité consultatif d'urbanisme.

4.3 APPROBATION PAR LE CONSEIL D'UN PAE

«Article 145.12: Le conseil d'une municipalité qui a adopté un règlement visé aux articles 145.9 à 145.11 doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, approuver ou refuser par résolution un plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présenté, conformément à la présente section.

Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté ce plan.»

«Article 145.13: Le conseil d'une municipalité peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan:

1° prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;

2° réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;

3° fournissent les garanties financières qu'il détermine.»

Le conseil doit, par résolution, prendre une décision claire à l'égard d'un PAE qui lui est soumis. Dans le cas d'un refus, il peut suggérer des modifications possibles en vue de la présentation d'un PAE révisé. Dans tous les cas, les critères d'évaluation contenus dans le règlement sur les PAE constituent le point de départ pour les échanges avec les promoteurs. L'aboutissement de ces échanges se traduira par l'approbation d'un PAE qui satisfait à la fois la municipalité et les promoteurs. Ces échanges permettront la bonification du plan et offriront la possibilité d'arrêter les modalités du financement et de la réalisation des infrastructures et des équipements, le cas échéant.

Dans les projets d'envergure, comme ceux ayant trait au développement de nouveaux secteurs périphériques, le financement des infrastructures et des équipements constitue une préoccupation majeure pour la municipalité. Pour cette raison, l'article 145.13 de la modification législative prévoit explicitement que ces aspects peuvent être traités **au moment de l'approbation du PAE**. Ainsi, une entente entre la municipalité et un promoteur peut préciser que ce dernier sera responsable de la réalisation de certains éléments du plan, notamment les infrastructures et équipements, ou qu'il participera financièrement à leur réalisation par la municipalité. Dans ce dernier cas, les délais de réalisation du plan peuvent être fixés afin d'assurer l'entrée rapide de revenus provenant de taxes foncières. La spécification des délais de réalisation peut également éviter les modifications réglementaires qui ne visent que l'augmentation de la valeur des terrains souhaitée par des propriétaires n'ayant aucune intention de réaliser le PAE approuvé.

Finalement, l'obligation de fournir des garanties financières, par exemple, sous forme de dépôts ou de lettres de crédit assure à la municipalité un recours en cas de non-respect des conditions fixées lors de l'approbation du PAE. Notons, que ces dispositions élargissent celles déjà prévues à l'article 470 de la Loi sur les cités et villes.

L'acceptation d'un PAE n'engage pas le conseil à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme à l'intérieur de délais spécifiques et ne constitue pas une permission d'amorcer la réalisation du plan. Toutefois, la municipalité aura intérêt à procéder à cette modification dans les meilleurs délais afin de rendre le PAE opérationnel.

4.4 ADOPTION DES MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

«Article 145.14: Le conseil d'une municipalité qui a approuvé un plan d'aménagement d'ensemble peut, sous réserve des articles 58 à 60, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Ce règlement doit être soumis à la consultation selon les articles 124 à 130 et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue à la sous-section 2 de la section V, lorsqu'elle est requise par l'article 123.»

Comme nous l'avons déjà mentionné, l'approbation d'un PAE constitue une condition préalable à la modification des règlements d'urbanisme en vue de permettre les projets qui font partie du plan. Grâce à cette modification, le PAE devient opposable aux propriétaires de la zone qui souhaiteraient obtenir des permis de lotissement ou de construction.

Un aspect novateur du PAE prévoit que le plan lui-même, une fois approuvé par le conseil, peut être inclus dans les règlements d'urbanisme, évitant ainsi l'obligation de rédiger des dispositions normatives qui traduisent ce plan.

Lorsque les éléments devant être inclus dans le PAE en vertu du règlement municipal sont à la fois nombreux et détaillés, le plan qui en résulte peut comporter un haut niveau de précision. Puisque les travaux doivent être réalisés en conformité avec le plan, l'approche PAE assure que le projet une fois réalisé sera identique à celui proposé par le promoteur. Or, l'obligation de rencontrer les dispositions réglementaires, selon l'approche habituelle de contrôle de développement, peut être beaucoup plus aléatoire quant au résultat final.

Ainsi, malgré la plus grande souplesse lors de l'élaboration et l'évaluation du PAE, l'approche est caractérisée par un resserrement du contrôle par la municipalité à l'étape de la réalisation. La modification d'un projet devient donc plus difficile, puisqu'elle nécessite une modification aux règlements d'urbanisme. Le recours à la procédure de dérogation mineure peut donc s'avérer fort utile afin de remédier aux problèmes de chantier (ex.: l'obligation de déplacer l'emprise d'une rue, compte tenu des difficultés d'excavation).

Alternativement, lors de la modification aux règlements afin d'y intégrer le PAE, la municipalité peut choisir de recourir à une formulation plus conventionnelle de ces règlements. Dans ce cas, elle devait élaborer et adopter des dispositions réglementaires qui traduisent le PAE, notamment par la délimitation de zones (et de secteurs de zones) et l'identification de dispositions relatives aux usages, aux densités, aux normes d'implantation, etc.

Dans beaucoup de cas, une approche hybride sera indiquée grâce à l'intégration de certains éléments du plan dans les règlements et à l'élaboration de dispositions réglementaires relatives à d'autres éléments du plan (ex.: le respect du plan en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, l'aménagement des terrains, etc. et la définition des usages permis dans chaque zone dans le règlement de zonage).

De plus, il peut être important d'assujettir l'obtention d'un permis dans une zone de PAE au respect des certaines dispositions générales des règlements d'urbanisme par exemple, celles concernant les piscines, les clôtures et haies, le stationnement.

Ainsi, cette approche permettra aux propriétaires dans une zone de PAE de réaliser des aménagements légers non prévus dans le PAE, tout en respectant les dispositions réglementaires pertinentes.

En résumé, trois approches sont possibles en ce qui concerne l'intégration du PAE aux règlements d'urbanisme, soit:

1. L'intégration des plans approuvés par le conseil dans les règlements, par exemple, dans une annexe pour les PAE;

2. L'élaboration de dispositions réglementaires conventionnelles qui traduisent le PAE;

3. L'intégration de certains éléments représentés sur les plans approuvés et l'élaboration de dispositions réglementaires qui traduisent d'autres éléments.

Le choix d'intégrer, en tout ou en partie, le PAE dans les règlements d'urbanisme offre donc à la municipalité le choix de suivre, dans les moindres détails, la planification et la réalisation de la mise en valeur d'une zone ou, alternativement, d'établir des balises plus larges grâce à des normes minimales ou maximales.

L'approche PAE peut donc être plus exigeante tant pour les promoteurs que pour la municipalité et il faut bien choisir les zones où le recours à cette technique est approprié. Par exemple, obliger la préparation d'un PAE dans une nouvelle zone de développement résidentiel à faible densité et sans aucune contrainte particulière de site peut s'avérer inopportune, puisqu'une réglementation adéquate aurait pu donner des résultats fort acceptables. Alternativement, un PAE dans une telle zone ne devrait pas nécessiter de plans détaillés de l'aménagement des terrains et de l'architecture de chaque maison unifamiliale, mais il pourrait se limiter à l'évaluation du lotissement à partir de critères relatifs à la hiérarchie des rues, à leur orientation par rapport à l'ensoleillement, à la location des espaces verts, etc.

L'intégration d'un PAE aux règlements d'urbanisme implique également deux types d'approbation. D'abord, comme toute modification aux règlements d'urbanisme, celle qui intègre un PAE doit être conforme au schéma d'aménagement de la MRC et les mécanismes habituels de conformité prévus aux articles 58 à 60 doivent s'appliquer.

Ensuite, le règlement de modification doit être soumis à la consultation selon les articles 124 à 130 et n'entre en vigueur qu'après son approbation en vertu des articles 131 à 145. La question de la participation des citoyens lors de l'élaboration et de l'approbation d'un PAE, mérite quelques commentaires.

Rappelons que le règlement-cadre relatif aux PAE doit lui aussi faire l'objet d'une consultation (sans toutefois être soumis à l'approbation). Ce règlement définit, entre autres, «les usages et les densités du sol applicables», ainsi que «les critères suivants lesquels est faite l'évaluation d'un PAE». Les caractéristiques générales du développement futur d'une zone sont donc largement connues dès l'adoption de ce règlement. Il est donc important que ces caractéristiques fassent l'objet d'une discussion à cette étape de la mise en application de l'approche PAE. Une telle démarche permettra aux éventuels promoteurs, ainsi qu'aux résidents de la zone et des zones contiguës d'exprimer leurs opinions quant à la vocation éventuelle de la zone.

De plus, lorsqu'un PAE spécifique est présenté, les citoyens ne seront pas confrontés, pour la première fois, à un changement inattendu des «règles du jeu» en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Par contre, ce n'est que lors de la présentation d'un PAE spécifique que la localisation exacte des différentes utilisations du sol, ainsi que les autres caractéristiques du développement seront connues. Ces dimensions du développement futur ont des impacts importants sur le milieu de vie des résidents et, pour cette raison, la consultation de ces derniers, ainsi que leur approbation du règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE, sont requise.

Certains peuvent prétendre que ce processus de consultation et d'approbation risque de compromettre la réalisation de PAE ayant déjà fait l'objet de consensus entre la municipalité et les promoteurs, et dont la préparation a nécessité des investissements importants. Rappelons, toutefois, que les personnes consultées sont souvent les mêmes qui ont préparé le PAE et,

dans ce sens, le PAE reflète déjà un consensus des propriétaires de la zone. Comme nous l'avons déjà signalé, la municipalité peut jouer un rôle important, dès les premières discussions de la mise en valeur d'une zone de PAE, dans le but d'impliquer l'ensemble des intéressés dans l'élaboration du plan.

CONCLUSION

L'introduction par une modification à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de l'approche PAE constitue un autre jalon dans la modernisation du cadre québécois de l'urbanisme. Le fondement de cette approche est un recours à l'évaluation par la municipalité des propositions des promoteurs, à partir de critères souples plutôt que de normes plus rigides.

Cette approche impose donc une certaine prudence et une réflexion préalable. Elle est exigeante et requiert des ressources techniques tant de la part des personnes qui doivent préparer les PAE que de la part des élus, des membres du comité consultatif d'urbanisme et des services techniques de la municipalité qui doivent les évaluer.

En contrepartie, l'approche PAE offre des possibilités accrues d'améliorer sensiblement la qualité des projets de développement, de traiter l'ensemble des éléments d'urbanisme qui en déterminent la réalisation, et de s'assurer que le développement d'une zone se fasse en conformité avec les plans approuvés et intègre les ententes relatives à la réalisation et au financement des équipements et infrastructures.

Ce document a été préparé par la Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Recherche et rédaction:

David Belgue, maîtrise en urbanisme et en aménagement du territoire

Assistance technique:

Mariette Castonguay, secrétaire

Dépôt légal — 1er trimestre 1988
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-550-18496-3
© Gouvernement du Québec, 1988

Collection
«Aménagement et urbanisme»
Règlements d'urbanisme

Gouvernement du Québec
Ministère des Affaires municipales